

**PROSPEK PEMBANGUNAN BERSEPADU DI MASA HADAPAN**

**KES KAJIAN:**

**PROJEK RIVERSIDE CITY, JALAN PEKELILING**

**KUALA LUMPUR**

**OLEH :**

**ROHAYATI BINTI HAJI ZAKARIA ( 96091696 )**

**Dissertasi ini bagi memenuhi penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Ukur**

**Bangunan ( Kepingan ) di Institut Teknologi MARA**

**MEI 1998**

**Tandatangan Pengarang :**

**Pengesahan Oleh :**

**Penyelia / Pembaca Pertama**

**(Puan Hazlina binti Hamdan)**

## ABSTRAK

Kuala Lumpur mengalami perubahan pembangunan dan penumpuan yang pesat pada dekad ini. Sebagai pusat pentadbiran negara, perkembangan yang teratur perlu dirancang untuk mencerminkan keunggulannya. Sistem perancangan dan kawalan memainkan peranan yang penting untuk menjamin perkembangan yang positif.

Oleh kerana setiap inci tanah di Kuala Lumpur mempunyai nilai yang tinggi dan terhad, pembangunan-pembangunan yang dapat memberikan pulangan yang tinggi akan mendapat tempat di Kuala Lumpur seperti pembangunan perdagangan dan kediaman. Permintaan yang terlalu tinggi terhadap sektor hartanah dan masalah terlalu penumpu di pusat bandar Kuala Lumpur, telah menimbulkan masalah kesesakan yang semakin meruncing. Berikutan daripada itu, telah memaksa pihak kerajaan terutamanya Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan pihak-pihak yang terbabit mencari alternatif yang terbaik untuk mengatasinya masalah yang timbul.

Pembangunan bersepadu merupakan alternatif yang terbaik ketika ini bagi menampung permintaan sektor hartanah yang tinggi, mengatasi masalah kesesakan di pusat bandar, disamping dapat menyeimbangkan penduduk ke seluruh bandar. Lebih-lebih lagi pelaksanaan pembangunan bersepadu ini didapati lebih menguntungkan jika dibandingkan dengan pembangunan jenis "piece meal". Kajian terhadap pembangunan bersepadu ini adalah untuk menganalisa prospek pembangunan yang di laksanakan itu di masa hadapan serta penerimaan masyarakat terhadap pembangunan jenis bersepadu ini untuk memastikan ianya dapat diterima didalam sektor pembangunan negara.

<b>ISI KANDUNGAN</b>
----------------------

<u>PERKARA</u>	<u>MUKA SURAT</u>
ISI KANDUNGAN	i
SENARAI CARTA	viii
SENARAI JADUAL	ix
SENARAI GRAF	xi
SENARAI RAJAH	xi
SENARAI FOTO	xii
SENARAI LAMPIRAN	xii
PENGHARGAAN	xiii
ABSTRAK	xvi

## **BAB 1 : PENDAHULUAN**

1.0	Pengenalan	1
1.1	Kenyataan Pemasalahan	2
1.2	Tujuan	4
1.3	Objektif Kajian	4
1.4	Skop Kajian	4
1.5	Pendekatan Kajian	5
1.6	Kawasan Kajian	9
	Kesimpulan	10

## **BAB 2 : KAJIAN TEORITIKAL**

2.0	PENDAHULUAN	11
2.1	SEJARAH PERTUMBUHAN BANDAR	11
2.2	ASAS PERTUMBUHAN BANDAR	13
	2.2.1 Bandar	13
	2.2.2 Urbanisasi	15
2.3	PERTUMBUHAN BANDAR DARI SEGI FIZIKAL	17
2.4	PERANCANGAN UNDANG-UNDANG DAN PERTUMBUHAN BANDAR	19
2.5	SEJARAH KUALA LUMPUR	21
2.6	PERKEMBANGAN PEMBANGUNAN BANDAR KUALA LUMPUR	24
	2.6.1 Kesesakan	25
	2.6.2 Masalah Lalulintas	26
	2.6.3 Pertambahan Penduduk Kuala Lumpur	27
2.7	DEFINASI PEMBANGUNAN BERSEPADU	29
	2.7.1 Kepentingan Pembangunan Bersepadu	31
	2.7.2 Prinsip Perancangan Pembangunan Bersepadu	32
2.8	LAIN-LAIN PROJEK PEMBANGUNAN BERSEPADU DI KUALA LUMPUR	34
	2.8.1 Kuala Lumpur City Centre (KLCC)	35
	2.8.2 Bandar Linear Kuala Lumpur (Linear City)	38
	2.8.3 Bandar Wawasan (Vision City)	39
	2.8.4 Bandar Mid Valley (Mid Valley City)	40
	2.8.5 Kuala Lumpur Sentral	42
	2.8.6 Sentul Raya (Sentulia Park)	43
	KESIMPULAN	46

## **BAB 3 : KAWASAN KAJIAN**

3.0	PENDAHULUAN	47
3.1	MATLAMAT PERLAKSANAAN PROJEK RIVERSIDE CITY	48
3.2	KOS PROJEK RIVERSIDE CITY	48
3.3	KONSEP PEMBANGUNAN	49
3.4	LOKASI RIVERSIDE CITY	50
3.5	PEMBANGUNAN PROJEK RIVERSIDE CITY	51
3.6	PEMBANGUNAN PERSEKITARAN	54
3.7	HAKMILIK TANAH	57
3.8	PENGANGKUTAN DAN KEMUDAHAN	58
3.9	ZON DAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN	60
3.10	TEMPOH PEMBINAAN	65
	KESIMPULAN	66

## **BAB 4 : ANALISA PASARAN SEKTOR HARTANAH**

4.0	PENDAHULUAN	67
4.1	SEKTOR KONDOMINIUM	67
	4.1.1 Penawaran Sediada	68
	4.1.2 Penawaran Akan Datang	79
	4.1.3 Permintaan	85
	4.1.4 Analisa Penawaran Dan Permintaan	87
	4.1.5 Prospek Pasaran	89
4.2	SEKTOR PEJABAT	92
	4.2.1 Penawaran Sediada (Bangunan Pejabat 4 & 5 Bintang)	93
	4.2.2 Penawaran Sediada (Bangunan Pejabat 3 Bintang)	99